
INTRODUCTION

INTRODUCTION

FONDEMENT JURIDIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25.

EFFETS DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre à Cran Gevrier les objectifs fixés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme,

« le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques »

Le P.L.U. est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-8 du Code de l'urbanisme).

STRUCTURE DU REGLEMENT DU P.L.U.

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I - Dispositions générales
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones naturelles
- ANNEXES

LIENS DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS CONSTITUANT LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE CRAN GEVRIER

Les dispositions du règlement sont établies en application directe des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme énoncées par le Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) pour l'ensemble du territoire couvert par le PLU et en cohérence avec les orientations d'aménagement que le document définit dans certains secteurs.

Elles sont motivées, dans leur contenu et leurs effets attendus, par les commentaires de la troisième partie du rapport de présentation du PLU, qui exposent également les motifs des changements apportés aux dispositions préexistantes du document d'urbanisme.

Le PLU de Cran Gevrier a également été établi dans le respect et en cohérence avec les documents supracommunaux en vigueur comme la Directive territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes du Nord, le Programme Local de l'habitat (PLH) et le plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des du bassin Rhône méditerranée (SDAGE)

Les dispositions du règlement respectent les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de Cran Gevrier, qui sont répertoriées dans les annexes du PLU (Canalisations de transport de Gaz, Plan de prévention des risques naturels, etc.).

Ces annexes comprennent également des documents d'information à l'intention des utilisateurs du PLU, à savoir :

- des textes et plans issus de législations spécifiques qui s'appliquent indépendamment des dispositions du P.L.U.
- divers plans et textes à titre d'information complémentaire.

Pour utiliser ce document, Il est recommandé d'effectuer les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales ci après,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte parfois des indices (« a », « * », « m » « L »...) indiquant que des règles spécifiques s'y appliquent, assurez vous de bien les identifier, elles se trouvent dans le chapitre de la zone,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains : zone d'archéologie préventive, zones soumises au bruit des infrastructures, servitudes d'utilité publique, zone de prévention des risques naturels, etc.
- dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension des règles et la raison de leur mise en place.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cran Gevrier.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1). Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, **les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Règlement national d'urbanisme** (deuxième partie, livre 1er, titre 1er, chapitre 1er, section 1 du Code de l'urbanisme) **sont applicables sur le territoire couvert par le PLU.**

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »

Article R. 111- 4 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R. 111- 15 du code de l'urbanisme

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

Article R. 111-21 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme « Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme »

2) Aux termes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.»

3) Aux termes de l'article L111-2 du code de l'urbanisme, « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

4) Aux termes de l'article L111-3 du code de l'urbanisme

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5.

L'autre disposition prévue par cet article n'est en revanche pas autorisée par le présent PLU (article 1 du règlement de chaque zone) comme la loi le permet « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

5) Aux termes de l'article L111-4 du code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. »

6) Aux termes de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme, « Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

7) Aux termes de **l'article L421-4 du code de l'urbanisme**, « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. »

8) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre **de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier de PLU.

9) Demeurent applicables les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

10) **Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans**, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, **restent applicables**.

11) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des **autres législations** concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

12) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. La commune de Cran Gevrier est concernée par l'arrêté préfectoral 2011-192-0060 du 11 juillet 2011. Les périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

13) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques identifiés, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. La commune compte 2 zones au titre de la loi sur l'archéologie préventive, les périmètres sont reportés pour information dans les annexes du PLU.

14) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage **des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques** les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

DIVERS RAPPELS :

- **L'édification des clôtures** est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme conformément à la délibération du conseil municipal prise dans ce sens.
- **Tout terrain enclavé** est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

- **Les démolitions** sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU conformément à la délibération du Conseil Municipal prise dans ce sens.
- Il ne peut être exigé plus **d'une aire de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat** conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser et zones naturelles et forestières. La commune ne compte pas de zones agricoles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le rapport de présentation du PLU présente les différentes zones et leurs caractéristiques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En vertu de l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le

permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour :

- permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au plan de zonage du PLU : l'objet et le bénéficiaire sont mentionnés dans un tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 7 – SERVITUDE DE PASSAGE LE LONG DES COURS D'EAU

Les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu, comme le précise l'article L.215-2 du code de l'environnement.

Les propriétaires riverains ont toutefois l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau, dans la limite d'une largeur de 6 mètres, comme le prévoit l'article 215-18 du code de l'environnement.

Les conséquences pour toute construction projetée en bordure de cours d'eau sont donc les suivantes :

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abris, etc.) ne peut être construit à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau (pris à partir du haut de la berge),
- si des clôtures sont installées à moins de 6 mètres du bord du cours d'eau, elles ne doivent pas empêcher le passage des fonctionnaires, agents et personnels chargés de la surveillance et de l'entretien du cours d'eau, ni de la circulation des engins mécaniques. Les clôtures doivent donc pouvoir être ouvertes en tant que de besoin.

ARTICLE 8 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles applicables à la zone dont elle dépend, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9 – RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE GAZ

La commune compte 3 canalisations de gaz naturels (haute pression) :

- Canalisation DN 125 mm Cusy-Annecy (arrêté ministériel du 17/07/1961)
- Canalisation DN 400 mm Cusy-Annecy (arrêté ministériel du 13/08/1982)
- Canalisation DN 300 mm Cran-Gevrier-Ville-la-Grand (arrêté ministériel du 06/03/1985)

Le tableau ci dessous défini en fonction du diamètre de la canalisation, les zones de dangers significatifs correspondants aux effets irréversibles, les zones de dangers graves correspondant aux premiers effets létaux, et les zones de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs.

Diamètre de la canalisation (mm)	Zones de dangers significatifs (m)	Zones de dangers graves (m)	Zones de dangers très graves (m)
125	30	25	15
300	125	95	65
400	185	145	100

Les conséquences sur l'urbanisation future (nouvelles constructions et extensions de l'existant) :

- pour toutes les constructions, information systématique et le plus amont possible de l'exploitant des canalisations
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3, des immeubles de grande hauteur et d'installations nucléaires
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine : interdiction de toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et des immeubles de grande hauteur

En plus des dispositions précédentes, pour les canalisations de gaz combustibles en catégorie A :

- dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal aux effets létaux significatifs soit 65 mètres, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare ou à une occupation inférieure à 30 personnes.
- ni logement ni local susceptible d'activité humaine à moins de 10m de la canalisation

En plus des dispositions précédentes, pour les canalisations de gaz combustibles en catégorie B :

- dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal aux effets létaux significatifs soit
 - o 15 mètres, pour une canalisation DN 125mm et de pression max de service de 67.7 bars
 - o 100 mètres, pour une canalisation DN 400mm et de pression max de service de 67.7 bars
 - o 65 mètres, pour une canalisation DN 300mm et de pression max de service de 67.7 bars

Le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UP

La zone UP est une zone spécifique correspondant au projet de renouvellement urbain des anciennes Papeteries et son prolongement sur les secteurs situés de l'autre côté et en contrebas de l'avenue de la République

Elle est divisée en deux sous secteurs :

UP1 secteur à vocation mixte correspondant à l'ancien site industriel des Papeteries et faisant l'objet d'un Projet urbain partenarial (PUP) entre la ville et le propriétaire du site.

UP2 secteur dit « des Grèves » à vocation mixte située en face des halls, de l'autre côté et en contrebas de l'avenue de la République

Chaque secteur est couvert par un plan masse distinct.

Les règles du plan masse prévalent sur les articles UP3, UP6, UP7, UP8, UP9, UP10, UP13 du présent règlement. En cas de discordance entre les dispositions du présent règlement et l'application des dispositions du plan masse, ce sont ces dernières qui l'emportent.

L'indice « m » porté aux documents graphiques identifie les secteurs où s'applique la servitude L 123-1-5-16° du CU de mixité sociale évoquée en article UP2 du présent règlement.

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exception de celles autorisées à l'article UP 2 et des constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectifs, notamment pour la production d'énergie.
- Dans l'ensemble de la zone UP les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions et installations, notamment les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article UP 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux autorisées à l'article UP 2.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles, de déchets, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toutes constructions ou dépôts d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit et des odeurs.
- L'installation de caravanes de plus de 3 mois, les habitations légères de loisirs et résidences mobiles, isolées sur terrains non bâtis et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis, même en cas de sinistre, ne respectant pas les règles actuelles du PLU
- D'une manière générale, les constructions et installations non conformes aux plans masse dans les secteurs UP1 et UP2
- Le long du Thiou, les constructions et installations ne respectant pas la marge de recul portée au plan masse.

1.2 Dispositions spécifiques au secteur UP1

La destination logement est interdite dans les soubassements des constructions situés en vis à vis des halls, le long du mail central

1.3 Dispositions spécifiques au secteur UP2

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées au commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UP 2.

1.4. Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme

- Toutes les constructions, installations et travaux à l'exception de ceux autorisées à l'article UP 2.2.

ARTICLE UP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

■

2.1. Dispositions générales

- Dans les secteurs indicés « m », les constructions, travaux et changement de destination entraînant la réalisation de plus de 5 logements à condition :
 - Qu'au moins 30 % de la surface de plancher totale affectée à l'habitation soit dédiée à la création de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L 123-1-5 16° du CU.
- Les constructions et installations à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, la création, les équipements publics et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou les risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers
 - ou à des aménagements hydrauliques
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

2.2. Dispositions spécifiques au secteur UP2

- Les constructions et installations destinées au commerce sont autorisées uniquement dans les rez de chaussée donnant sur l'avenue de la République

■

2.3. Dispositions spécifiques aux éléments naturels et bâtis protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les aménagements et constructions sont autorisés dans les espaces naturels protégés à condition :
 - de ne pas remettre en cause le caractère végétalisé général de l'espace et de ne pas porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
 - de respecter les dispositions de l'article UP 13.13

Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE UP3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Dispositions générales

- Le terme de voie utilisée en article 3 du présent règlement désigne toutes les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile générale quelque soit leur nature : chemins, passage, allées..... Il n'intègre donc pas les voies piétonnes et/ou cyclistes.
- Les accès et voiries doivent être localisés et aménagés en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction

3.1.1. Accès

- Toute propriété pour être constructible doit comporter un accès d'une largeur minimum de 4 m sur une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation générale ou sur un passage privé.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

3.1.2 Voies

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, ...

3.2. Dispositions particulières

- Les documents graphiques du règlement comportent des emplacements réservés pour élargissement ou création de nouvelles voiries et espaces de voiries dont ils indiquent l'emprise (surface) et les caractéristiques, ces prescriptions doivent être respectées.
- En zone UP1 et UP2 : le plan masse précise les conditions d'accès et de desserte de la zone

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public.

Eaux pluviales

- Le pétitionnaire devra rechercher des solutions permettant de limiter les quantités d'eaux de ruissellement et mettre en œuvre toutes les solutions alternatives susceptibles de limiter le volume des rejets directs dans le réseau public ou le milieu naturel.
- L'infiltration sur l'unité foncière devra donc être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales, en particulier pour les eaux pluviales non polluées (toitures, terrasses et circulations exclusivement piétonnes).
- Si l'infiltration est insuffisante pour absorber les volumes à traiter, le rejet de l'excédent pourra être dirigé vers le réseau public ou le milieu naturel, après autorisation de la collectivité et sous réserve du respect des normes et réglementations en vigueur.
- Le débit de rejet maximal autorisé sera de 50 litres/secondes/hectare de l'unité foncière concernée par l'aménagement et pour la totalité des rejets (eaux non polluées et polluées). Cette limitation s'applique pour une pluie de période de retour décennal, quelle que soit la surface de l'unité foncière. Ce débit est un maximum qui pourra être réduit au cas par cas, en fonction des capacités des collecteurs publics et du milieu naturel récepteurs.
- Les eaux pluviales polluées issues des voies de circulation automobiles et parkings ne seront pas infiltrés et pourront être évacuées dans le réseau public ou le milieu naturel, après prétraitement par déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas). De plus, tous les puisards de récupération d'eaux pluviales devront être équipés d'une décantation permettant le piégeage des sables

4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'aménagement, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

4.4 Energie :

- Le recours à la géothermie, la création ou le raccordement à un réseau de chaleur ou de froid sont autorisés ou d'autres systèmes d'énergie renouvelable.

4.5. Déchets

- Dans les constructions nouvelles, un emplacement de stockage doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif dans les normes fixées par le service gestionnaire
- Afin de ne pas encombrer les trottoirs et respecter la législation relative à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées, une aire pour la présentation à la collecte des conteneurs à déchets ménagers sera également aménagée. Cette aire ne se substitue pas au local destiné au stockage des conteneurs, en dehors de la période de la collecte.
- Ces dispositions s'appliquent également en cas de changements de destination aboutissant à la création d'un logement et de travaux sur constructions existantes aboutissant à la création de un ou plusieurs nouveaux logements, sauf si leurs caractéristiques des bâtiments existants rendent impossible cette réalisation.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1. Définitions**

- Le terme alignement utilisé dans le présent règlement désigne :
 - la limite actuelle, future ou celle qu'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux ou privés, jardins et parcs publics, bâtiments publics divers) et les propriétés privées riveraines

6.2. Dispositions générales

- Les alignements actuels ou futurs à respecter et l'implantation des constructions sur chaque secteur est fixée par le plan masse

6.3 Dispositions spécifiques au secteur UP1

- Les prescriptions d'alignement obligatoires des façades portées au plan masse ne s'appliquent que pour les rez de chaussée, à partir de R+1 les façades pourront être plus libres et complexes sans jamais dépasser l'alignement fixé.
- La prescription de recul obligatoire des constructions portée au plan masse s'applique à la fois pour les emprises en surface et en sous sol, des surplombs pourront être autorisés à partir du R+1. Cette prescription ne s'applique pas pour l'autorisation de couverture accordée pour les équipements liés au fonctionnement du barrage et de la centrale hydroélectrique
- Aucun balcon ou surplomb ne sera autorisé au dessus du futur Domaine Public.

6.4 Dispositions spécifiques au secteur UP2

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement futur de l'avenue de la République et du Chemin des Grèves identifié par un emplacement réservé au PLU
- Aucun balcon ou surplomb ne sera autorisé au dessus du futur Domaine Public.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Dispositions générales
- L'implantation des constructions est fixée par le plan masse, y compris vis à vis des cours d'eau. En dehors des enveloppes bâties maximales seuls les éléments de structure (balcons, saillies...) seront autorisés en surplomb des futures emprises privées.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions est fixée par le plan masse
- Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**9.1. Définitions**

- L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutiens.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol tiendra compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé si celui-ci est cédé gratuitement.

9.2. Dispositions générales

- L'implantation des constructions est fixée par le plan masse

9.3. Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Définitions

- La notion de hauteur utilisée dans le présent règlement se mesure :
 - à partir du sol naturel existant avant les travaux, jusqu'au point d'intersection de la façade avec la toiture en pente ou le point bas de l'acrotère en cas de toitures terrasses
 - elle ne comprend pas les éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, et d'une manière générale les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- La notion de « hauteur maximale » définit la hauteur maximale que peut atteindre une construction en tout point et en respectant l'article UP 11.3.

10.2. Dispositions générales

- La hauteur des constructions à respecter figure au plan masse.

10.3. Dispositions particulières

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect des Façades et matériaux

Dispositions générales

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées de façon harmonieuse et cohérente avec la façade principale.
- Les teintes claires doivent être privilégiées afin de limiter l'emménagement et l'inertie thermique des bâtiments
- Les annexes et extension des constructions devront être traitées de façon harmonieuse avec la construction principale
- Pour les constructions nouvelles, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts par un enduit ou un autre type de revêtement est interdit.

Dispositions spécifiques au secteur UP1

- Les balcons ne sont pas autorisés sur les façades s'ouvrant sur le mail piétonnier. L'implantation des balcons est libre sur les autres secteurs, y compris en débord de façade.
- Le garde-corps des balcons devra être opaque afin de jouer un rôle de filtre assurant l'intimité des appartements et habiller le nez de dalle.
- En vis-à-vis de la halle réhabilitée, le soubassement sera traité unitairement. Les halls devront être largement vitrés. La maçonnerie sera réduite au profit de produits verriers ou d'habillage métallique.

11.2. Aspect des Clôtures

Dispositions générales

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

Dispositions spécifiques au secteur UP1

- Les clôtures doivent comporter une haie vive arbustive composée d'essences locales et de plusieurs espèces, doublée ou non d'un dispositif de clôture ajouré ou claire voie disposé à l'arrière de la haie, avec ou sans mur bahut

Dispositions spécifiques au secteur UP2

- La hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 1,50 mètres, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif, et comporter un mur bahut de plus de 0,30 m de haut
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne peut excéder 1,80 mètres, sauf impératif lié à la sécurité pour les équipements publics et d'intérêt collectif, et comporter un mur bahut de plus de 0,30 m de haut

11.3. Toitures

Dispositions spécifiques au secteur UP1

- Dans le secteur UP1, les toitures situées au même niveau que les logements seront traitées en terrasses accessibles.

Dispositions spécifiques au secteur UP2

- Pour les toitures en pente :

La pente des toitures doit être inférieure à 45°. Cette règle ne s'applique pas aux éléments techniques tels que édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, ainsi qu'aux ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les toitures terrasses comportant un ou plusieurs niveaux en attique :

Les niveaux d'attique devront être en retrait d'au minimum 1,5m sur les 4 côtés par rapport au niveau inférieur de l'attique. Seul le retrait sur rue devra respecter la règle des 45°. Le point de référence pour le respect de cette règle est le point bas de l'acrotère du niveau inférieur.

Lorsque que la nouvelle construction vient s'adosser à un bâtiment existant comprenant un niveau de plus, le retrait d'1,5m ne s'appliquera pas et l'attique devra être accolé au niveau correspondant.

11.4 Menuiseries

- Les menuiseries doivent être traitées en harmonie (aspect, couleur) avec la construction

11.5 Les éléments techniques

Dispositions générales

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs non nuisants concourant à la production d'énergie.
- Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction
- Aucune gaine technique ou machinerie ne doit être visible à l'extérieur du bâtiment. Ces appareils doivent donc être inclus dans la construction ou devront être dissimulés sous un capotage ou sous la toiture.

11.6 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas de construction comportant plusieurs destinations, le nombre total d'emplacements de stationnement exigibles est à déterminer en appliquant à chacune d'elle la norme ci dessous qui lui est propre.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non explicitement nommés ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- La norme de stationnement s'applique sur les surfaces non affectées au stationnement.
- Les règles s'appliquent à la fois aux nouvelles constructions et aux changements de destination
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la surface faisant l'objet d'un changement de

destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

- Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de 5 logements, les places affectées aux logements doivent être réalisés dans un volume construit, soit en souterrain, y compris semi enterré, soit dans un ouvrage parking.
- Les places affectées aux visiteurs doivent être adaptées aux besoins de l'opération
- Modalités de calcul des places de stationnement, y compris cycles :

Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m^2 de Surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

12.2. Normes applicables par type de constructions

Constructions destinées à l'habitation

- Dans le secteur UP1, il est demandé 1 place par logement privé et 0,8 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat
- Dans le secteur UP2, il est demandé 1 place par logement sans distinction.

La règle ci dessus s'applique à la fois :

- aux nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris les annexes et extensions de construction existante
- aux opérations de changements de destination aboutissant à la création d'un logement
- aux travaux sur constructions existantes aboutissant à la création de un ou plusieurs nouveaux logements

Constructions destinées aux commerces

- 1 place par tranche de $100m^2$ de Surface de plancher engagée au delà de $100m^2$, avec un minimum de 1 place par commerce

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- 1 place pour deux chambres

Constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat

- 1 place par tranche de $50m^2$ de Surface de plancher engagée au delà de $50m^2$, en dessous de $50m^2$ il n'est donc pas exigé de place.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins et à l'usage de la construction ou installation
- Pour l'appréciation du nombre de places nécessaires, il pourra notamment être tenu compte de la mutualisation des places offertes avec une autre construction ou installation voisine.

12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé pour toute nouvelle construction un local intégré à la construction, accessible directement par l'extérieur avec :
 - 2 m² par logement minimum pour les constructions à usage d'habitation

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

13.1 Dispositions générales

- Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations de haute tige en nombre au moins équivalents. La suppression d'un arbre est admise pour des raisons sanitaires, de sécurité et des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière, risque de chute....).
- Les essences utilisées que ce soit pour les arbres ou les autres végétaux devront être des essences locales. La liste des essences locales est en annexe du présent règlement.
- Les espaces verts sur dalle comporteront une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante non comprise sauf à proximité de la conduite forcée existante
- Les aires de stationnement à l'air libre telles qu'elles résultent de l'application de l'article 12 devront être traitées de la manière suivante :
 - Elles doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige pour 4 places avec une disposition régulière, les arbres ne peuvent pas être regroupés sur un ou plusieurs secteurs adjacents
 - Elles doivent être équipée d'un dispositif permettant de dépolluer les eaux de ruissellement avant rejet au réseau : déssableur/débourbeur (ou séparateur d'hydrocarbures suivant les cas).

13.2 Dispositions spécifiques au secteur UP 1

- Les aménagements paysagers réalisés sur dalle ou en pleine terre devront être végétalisés à hauteur d'au moins 70%.
- Les aménagements sur dalle devront être limités aux emprises des sous-sols.
- L'espace situé en pied d'immeubles, le long des façades s'ouvrant sur les espaces publics, doit faire l'objet d'un traitement paysager comprenant une partie arborée. Cette règle ne s'applique pas le long des façades exposées au nord et celles des halls.

13.3 Dispositions spécifiques au secteur UP 2

- Le plan masse comporte des dispositions particulières quand au traitement des espaces libres
- Les espaces de pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain. La disposition des arbres sur le terrain est libre, l'implantation en frange du terrain est toutefois à privilégier pour les rendre plus visibles depuis l'espace public.

13.4 Dispositions spécifiques aux éléments naturels protégés au titre du L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

- Les défrichements sont autorisés mais ils ne doivent pas remettre en cause le caractère végétalisé général de l'espace et de ne porter atteinte de façon significative à une continuité paysagère et écologique
- La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent au sein du même espace paysager protégé

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans le secteur UP1, une surface de plancher maximale est fixée par îlot avec la possibilité d'un transfert d'un îlot à un autre dans la limite de 5% de la surface de plancher.
 - Ilot A: 9 700
 - Ilot B: 5 100
 - Ilot C: 4 100
 - Ilot D: 2 900
 - Ilot E: 6 100
 - Ilot F: 9 600
 - Ilot G: 4 300
 - Ilot des halls et ses extensions : 7 500 m²
 - Total : 49 300 m² halls compris
- Dans le secteur UP2, il n'est pas fixé de règles.

